

<<房地产概论>>

图书基本信息

书名：<<房地产概论>>

13位ISBN编号：9787564308926

10位ISBN编号：7564308923

出版时间：2010-9

出版时间：西南交通大学出版社

作者：赵本宇 主编

页数：269

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产概论>>

内容概要

本书是为了适应高职高专房地产类专业教学改革需要，由重庆房地产职业学院组织编写的校企合作教材。

通过本课程的学习。

学生可掌握房地产行业的基本理论和房地产开发各个环节的基本方法和基本技能。

完善房地产方面的知识结构体系，增强房地产行业各岗位的操作能力。

所以，本教材对于普及房地产行业基础知识和房地产开发流程管理的基本方法和操作技能是十分重要的。

本书的基本构架是站在甲方的角度，按照房地产开发流程的顺序安排章节，编写思路为：概述—法律法规—项目投资—企业构建—项目运营管理—项目成本管理—项目管理—项目外包管理—企业绩效管理—物业管理。

从而方便读者对房地产开发流程的整体把握和理解。

<<房地产概论>>

书籍目录

第1章 房地产概述 1.1 房地产基本概念 1.2 房地产的类型 1.3 房地产市场介绍 1.4 房地产行业概述 本章小结 思考题第2章 房地产基本制度与政策 2.1 房地产法律、制度与政策概述 2.2 建设用地制度与政策 2.3 城市房屋拆迁管理制度与政策 2.4 房地产交易管理制度与政策 2.5 房地产税收制度与政策 本章小结 思考题第3章 房地产金融与项目投资融资 3.1 房地产资本市场 3.2 房地产贷款风险 3.3 房地产项目融资 本章小结 思考题第4章 房地产开发企业构建 4.1 房地产开发企业的性质与资质 4.2 房地产开发企业组织架构 4.3 房地产开发企业的主要职能部门 4.4 建立和健全公司的规章制度 本章小结 思考题第5章 房地产项目计划运营管理 5.1 房地产项目计划管理的重要性 5.2 房地产项目计划管理系统及关键点控制 5.3 房地产项目计划系统的运作 本章小结 思考题第6章 房地产项目成本管理 6.1 房地产项目成本管理的概念、重要性及内容 6.2 房地产项目成本的分类 6.3 房地产项目成本管理流程及其他 本章小结 思考题第7章 房地产项目管理 7.1 房地产项目的核心流程 7.2 房地产项目决策 7.3 房地产项目策划 7.4 房地产项目设计委托管理 7.5 房地产开发项目工程管理 7.6 房地产项目营销管理 7.7 房地产客户资源管理 本章小结 思考题第8章 房地产项目外包管理 8.1 房地产项目外包管理的重要性 8.2 房地产项目外包管理流程 8.3 房地产项目外包合同管理 8.4 房地产项目外包的监控 本章小结 思考题第9章 物业管理 9.1 物业管理的基本概念 9.2 物业管理的前期介入 9.3 物业资料与硬件设施的接管与验收 9.4 入伙的准备工作及审查与登记 9.5 物业服务的基本内容 9.6 物业公司资源的配置 9.7 物业管理ISO9000认证 本章小结 思考题第10章 房地产相关专业及考证 10.1 房地产环境艺术 10.2 房地产投资与金融 10.3 房地产研发 10.4 房地产建设 10.5 房地产营销 10.6 房地产管理 10.7 建筑设备工程 本章小结 思考题参考文献

章节摘录

1.质量问题发生的原因 1) 业主方面的原因 (1) 勘测设计阶段, 由于设计方案不妥或欠妥, 设计深度不够, 设计漏项、设计变更过多或设计图纸错误等设计原因而引发的质量事故已不在少数。

(2) 招标投标阶段, 没有委托有资质的监理单位。

很多业主在招标评标时, 不能摆正投标价与质量的关系。

业主在定标时, 大多抛弃了那些报价虽偏高但却是趋于合理的投标者, 而选择了一一般都是标价不合理偏低的承包商作为中标对象, 从而给工程质量埋下了先天不足的隐患。

(3) 虽然委托监理单位, 但对监理工程师的授权有限。

权利与职责不配套, 这就使得工程师在履行合同义务时显得捉襟见肘, 无法在被监理方面前树立自己的权威, 无法进行有效的监理。

2) 承包商及设备、材料供应商方面的原因 (1) 不少承包商素质极差, 表现为履约意识不强, 施工经验不足, 技术力量薄弱, 质量观念淡漠, 机械设备老化陈旧, 施工现场管理不力, 供应和使用不合格材料, 甚至有的施工队伍缺乏应有的施工常识。

有的承包商未参加投标而直接参与工程建设; 有的虽参加了竞争性投标, 但实际进入现场施工的主体却是另外的队伍; 还有的工程系私营建筑队挂靠国有建筑企业, 却单独承担项目的建设。

在这样的市场环境中, 任凭施工单位使尽解数, 也难以收到应有的成效。

(2) 以最低标价中标后, 承包商为挽回低价中标所蒙受的经济损失, 在施工中不择手段偷工减料, 牺牲工程质量。

(3) 工程转包层层剥皮, 使得原先就不高的项目造价一降再降, 到了最低一级的承包商手中已不足以完成该项目施工所需用的资金。

3) 监理方面的原因 (1) 一些监理单位执业水平低劣, 职业道德败坏, 甚至与被监理方沆瀣一气, 工程监理变成劣质工程的保护伞。

(2) 监理名存实亡。

有些项目业主聘用监理纯粹为了应付上级部门的检查, 工程师被束之高阁, 丝毫不履行监理的职责, 变成了一种摆设。

(3) 未参加监理单位的招投标即进行工程监理。

不少监理单位仍依靠上级部门的指令, 未经招投标而进行工程监理。

监理工程没有纳入市场经济的轨道, 这导致监理丧失了竞争意识, 执业时应付了事, 监理不力, 不能有效履行其职责。

<<房地产概论>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>